

ТРЕНДЫ В ЖИЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ АПРЕЛЬ-МАЙ 2022



Денис Гулый

Заместитель руководителя
аппарата НОЗА

заместитель руководителя
портала EP3.РФ



ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»





ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»





ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»





ОТЧЕТ ЦБ: «ЛИКВИДНОСТЬ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА И ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ, ФЕВРАЛЬ – МАРТ 2022 Г.»

Структурный дефицит ликвидности из-за:

- Структурный дефицит ликвидности из-за оттока средств в наличные деньги
- Крупных налоговых платежей в конце месяца
- Снижения объемов размещения средств в банках Федеральным казначейством

От дефицита
ликвидности
5,4 трлн руб.
до профицита
в 0,3 трлн рублей

Структурный профицит ликвидности из-за:

- Притока бюджетных средств
- Возврата наличных денег в банки



КОНЕЦ ФЕВРАЛЯ



МАРТ



НАЧАЛО АПРЕЛЯ

БАНК РОССИИ
Рост 10-15%

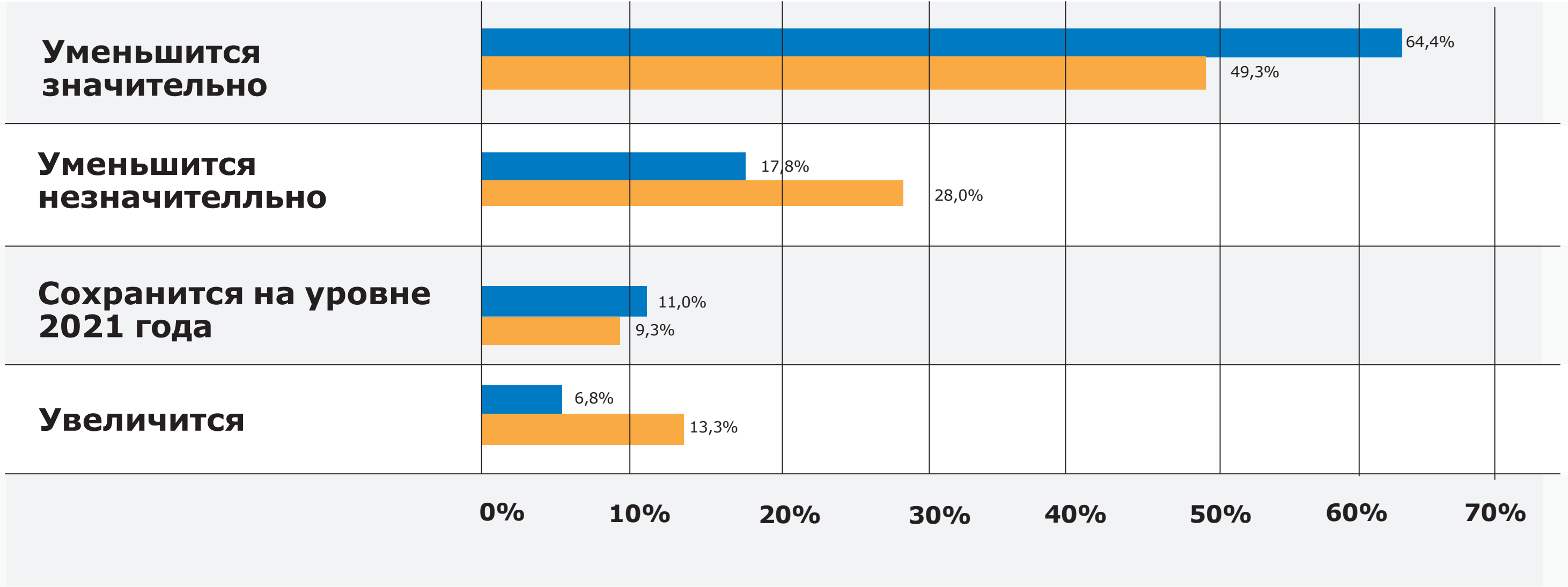
VS **ЗАСТРОЙЩИКИ**
Значительное падение



В марте, прогноз
на апрель-май 2021



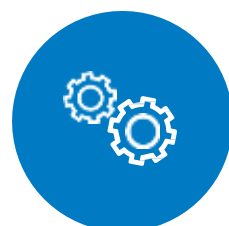
В апреле, прогноз
на май-июнь 2022



Снижение количества выданных ипотек

- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?



УСЛОВИЯ

- Средневзвешенная ставка – ухудшение
- Первоначальный взнос – ухудшение
- Срок кредита – ухудшение

Следствие – снижение доступности



РИСКИ

- Взгляд граждан – рост рисков (рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке)
- Взгляд банка – рост рисков (рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных)

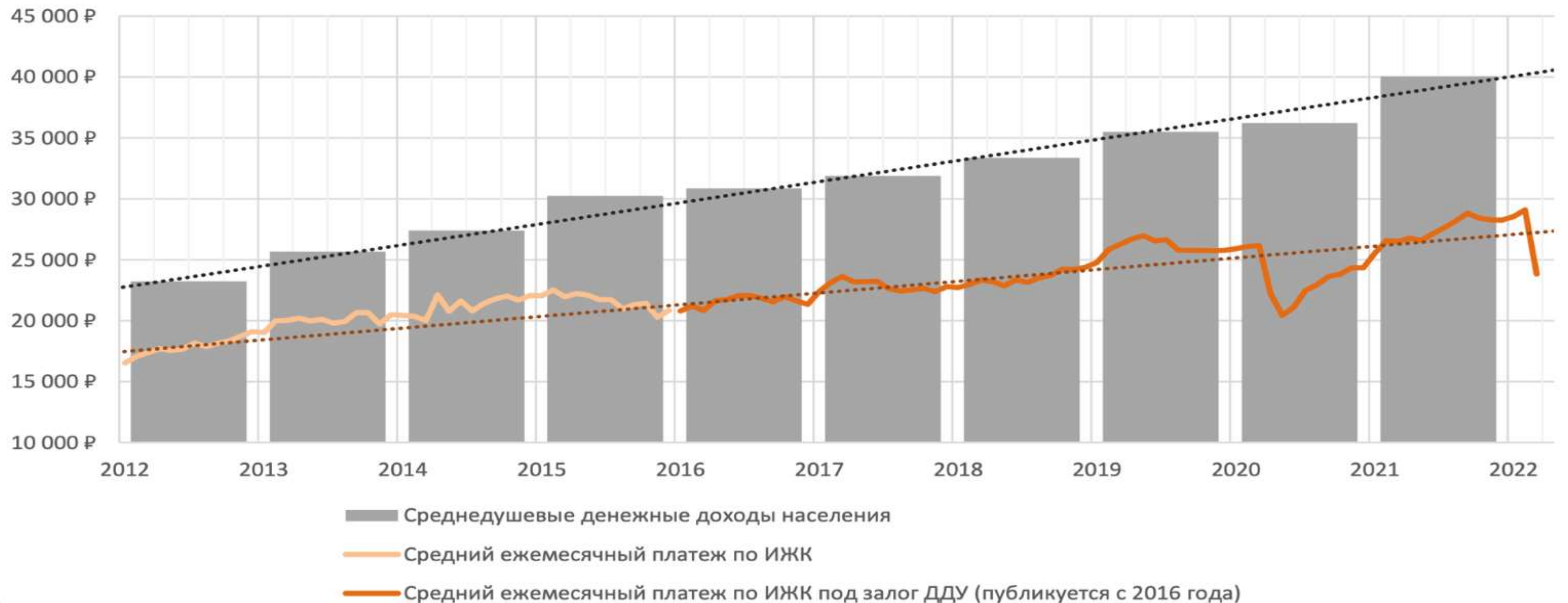
Следствие – граждане реже будут обращаться за ипотекой, банки будут реже одобрять ипотеку



Прогноз EP3.РФ:

Существенное снижение выдачи ипотек по ДДУ (- 30% по итогам 2022г.)

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



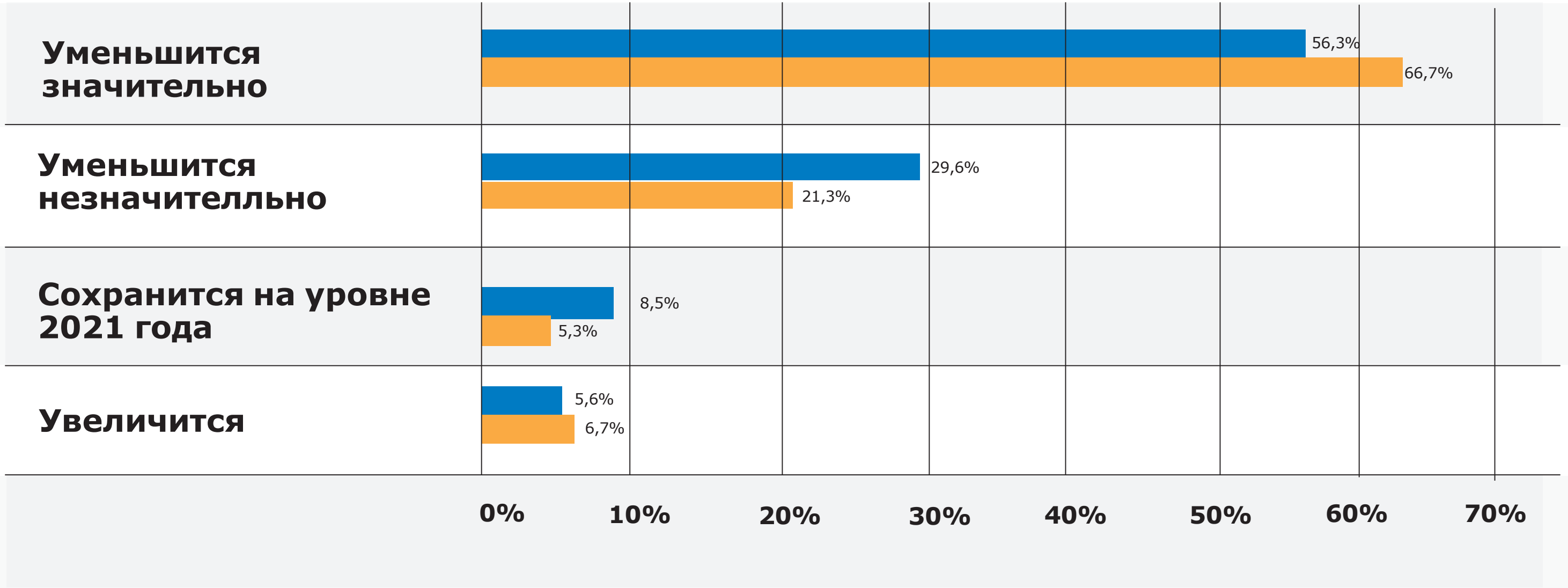
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



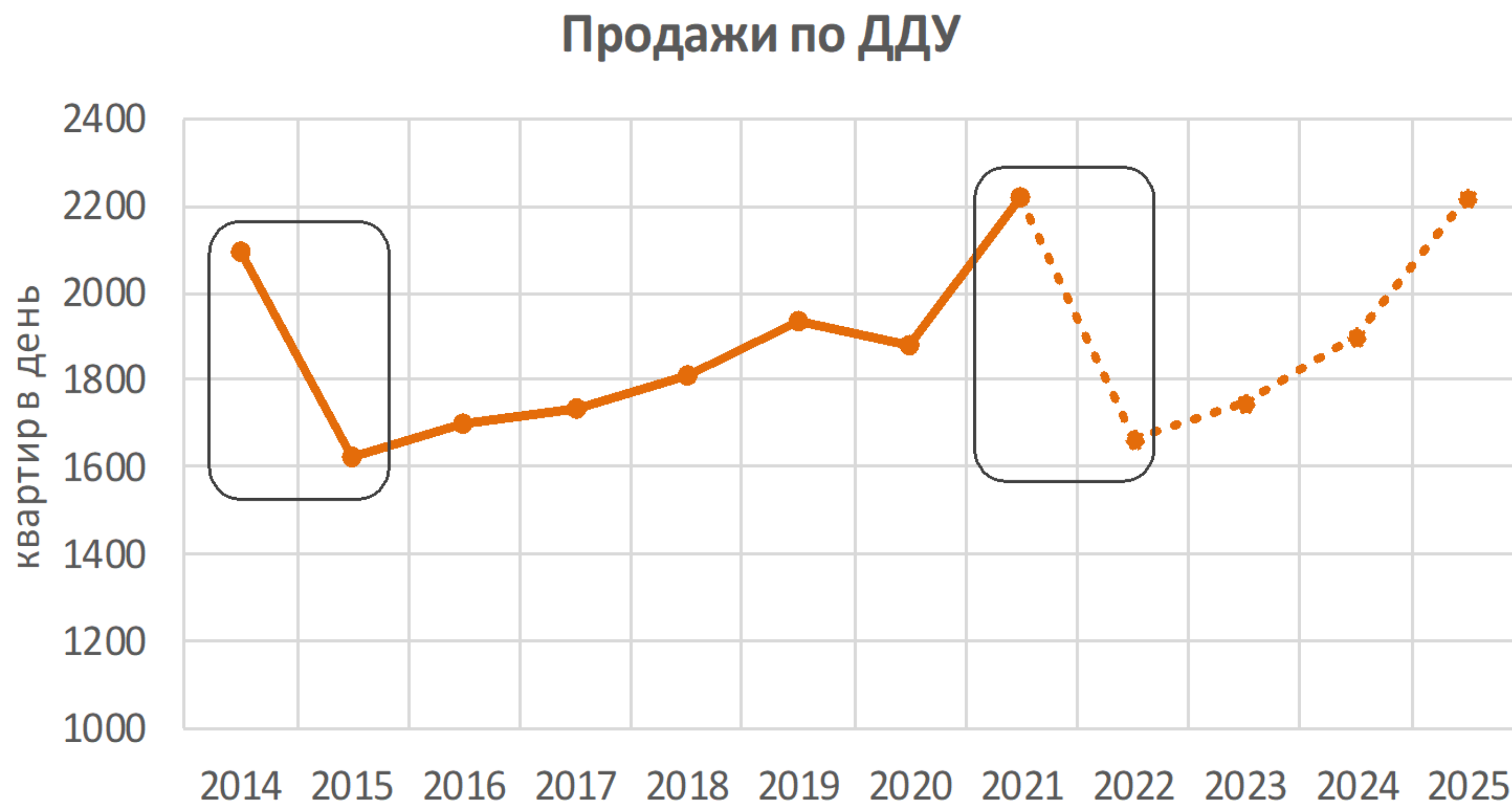
В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022



**Прогноз ЕРЗ.РФ:
снижение
продаж по ДДУ
на 25% по итогам
2022г.**



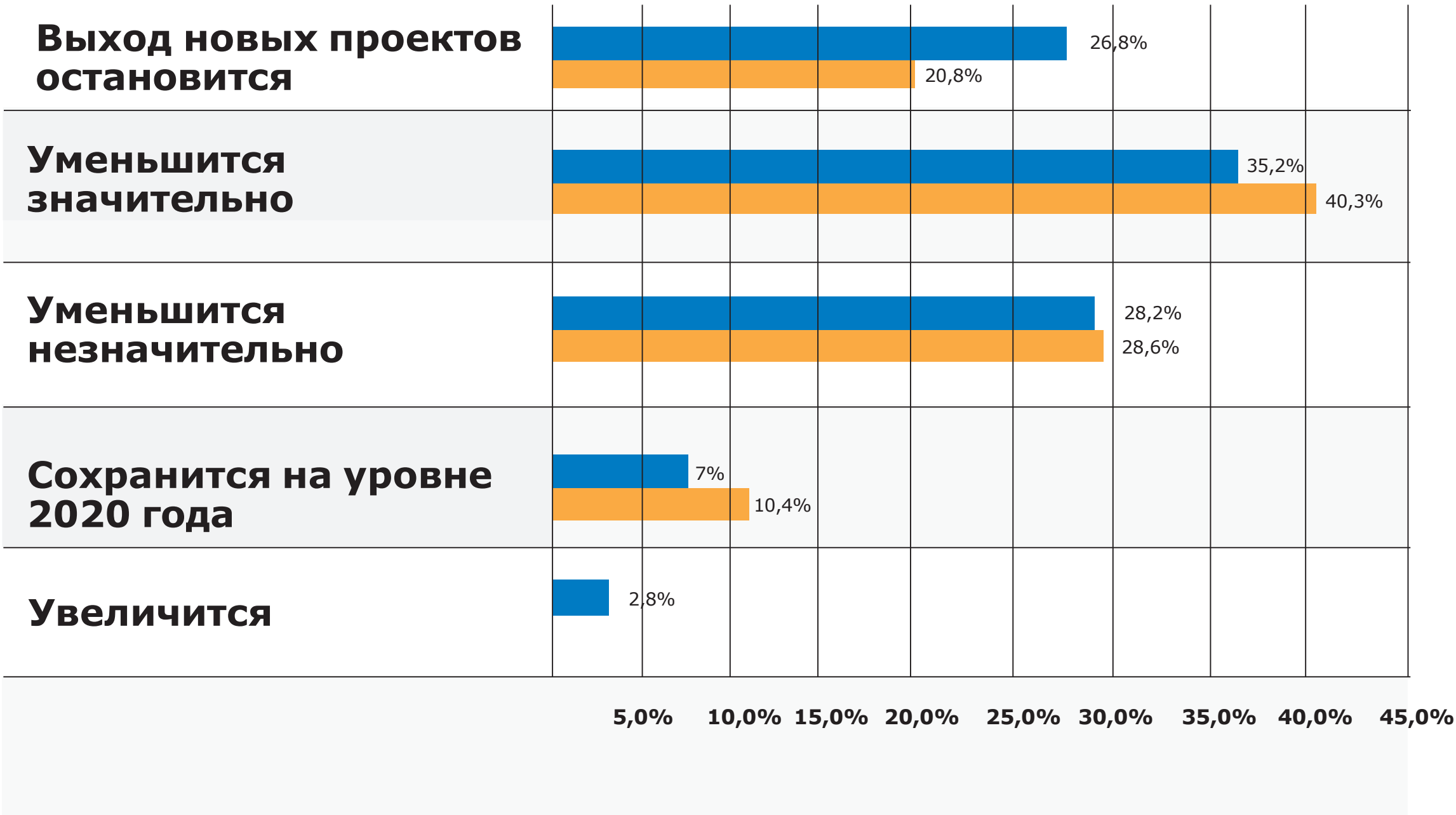
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



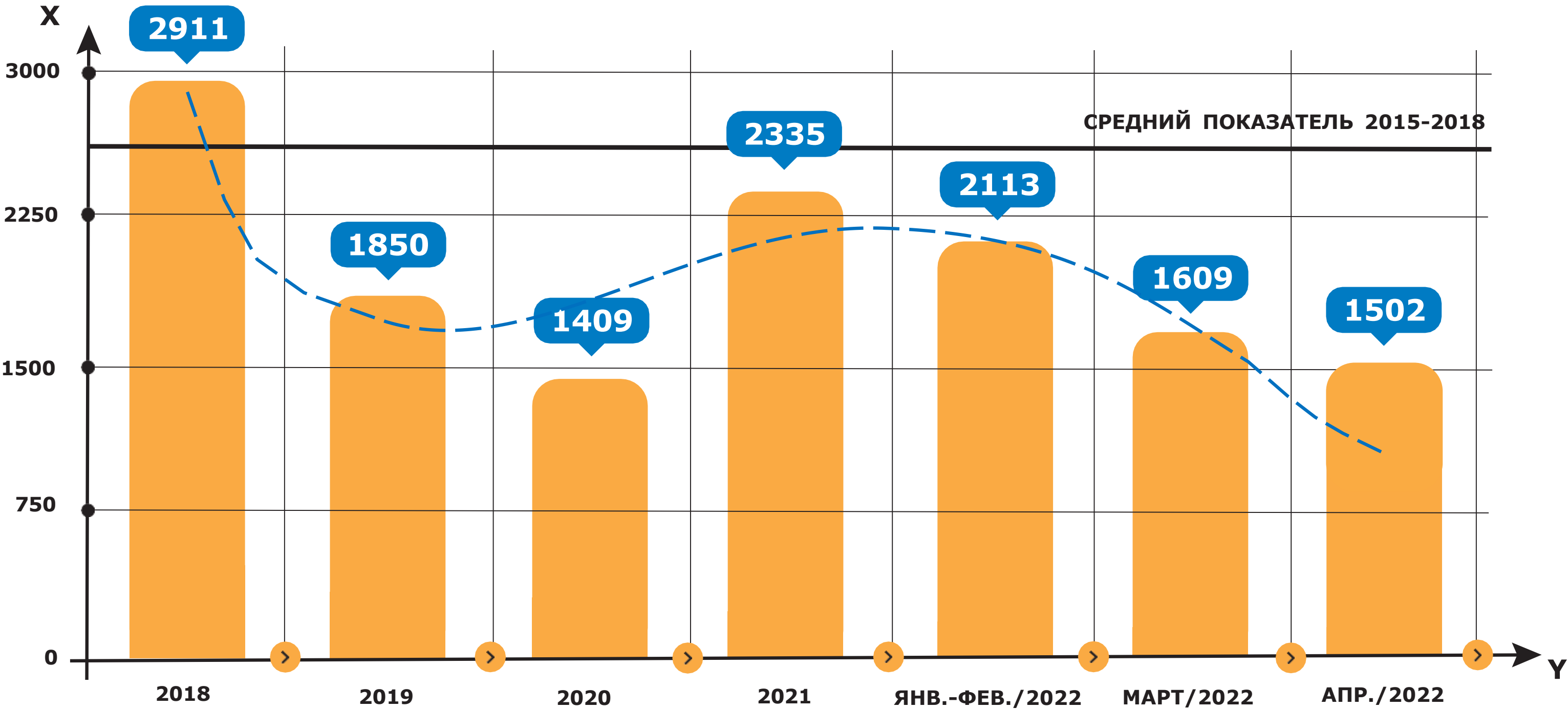
В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022



Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

БАНКИ ПРИОСТАНОВИЛИ КРЕДИТОВАНИЕ ДАЖЕ ПРИ НАПОЛНЕНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Срок сдачи МКД	Процент готовности МКД	Наличие ПФ	Сумма кредита	Средства на счетах эскроу
3 кв 22г	84%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	446 800 000	701 983 851,00
4 кв 22г	67%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	306 900 000	452 896 718,00
3 кв 22г	80%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	358 354 727,00
3 кв 23г	60%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	213 248 939,00
4 кв 23г	53%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	320 942 230,00
4 кв 23г	28%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	104 205 705,00
Итого общая сумма денежных средств на счетах эскроу:				2 151 632 170,00

ПОВЕДЕНИЕ БАНКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ



Прогноз ЕРЗ.РФ:

Существенное снижение вывода проектов (- 30% по итогам 2022г.)

Корректировка банками финмодели проекта

- Рост стоимости стройматериалов на 25+%
- Снижение цен новостроек на 20%
- Базовая ставка проектного финансирования 17+%
- Доля собственного участия застройщика 30+%

Корректировка застройщиками подходов к продажам

- Дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (апрель 2022 г. к апрелю 2021 г.) Данные Росстата

**ПРОДАЖИ
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ
В МАРТЕ 2022 ГОДА
ВЫРОСЛИ НА 62,5%**

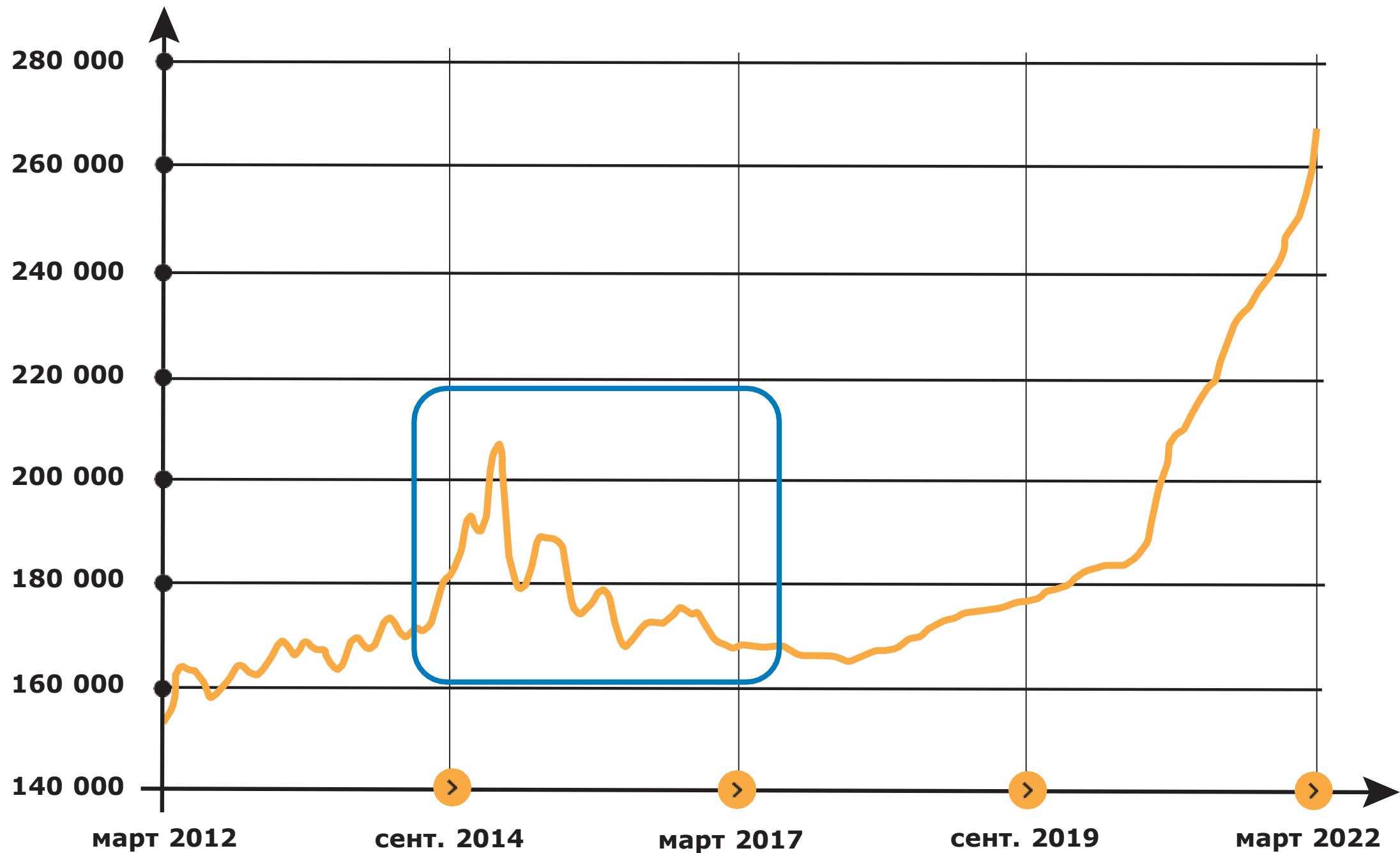
**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ
СОКРАТИЛИСЬ
НА 1,9%**

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров								в процентах
	Апрель 2022 г. к			Январь-апрель 2022 г. к январю-апрелю 2021 г.	Справочно			
	марту 2022 г.	декабрю 2021 г.	апрелю 2021 г.		апрель 2021 г. к			январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г.
					марту 2021 г.	декабрю 2020 г.	апрелю 2020 г.	
Ткани	101,87	109,65	111,35	106,53	100,10	101,16	102,86	102,62
Одежда и белье	101,13	106,59	109,31	106,21	100,31	100,79	102,31	101,93
Трикотажные изделия	101,38	107,31	110,90	107,28	100,23	100,79	102,74	102,38
Обувь	100,98	106,91	109,13	105,62	100,32	100,48	101,81	101,41
Моющие и чистящие средства	108,21	125,11	131,36	117,62	100,85	102,32	106,26	106,41
Табачные изделия	100,45	102,69	113,73	116,08	102,14	106,26	111,79	109,99
Электротовары и другие бытовые приборы	92,99	123,23	128,48	119,59	100,23	100,04	103,26	105,11
Телерадиотовары	85,33	110,68	119,95	122,71	101,09	104,03	102,86	102,38
Строительные материалы	101,69	113,33	131,39	127,45	102,51	106,74	111,45	108,73
Бензин автомобильный	99,80	100,68	105,84	107,27	100,49	103,53	105,92	104,63
Медикаменты	99,12	110,38	113,57	109,36	100,36	101,69	105,83	108,51

ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

**ИНДЕКС СТОИМОСТИ
ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ
ОТ IRN.RU**

Средний уровень
цен на жилье,
руб./кв.м



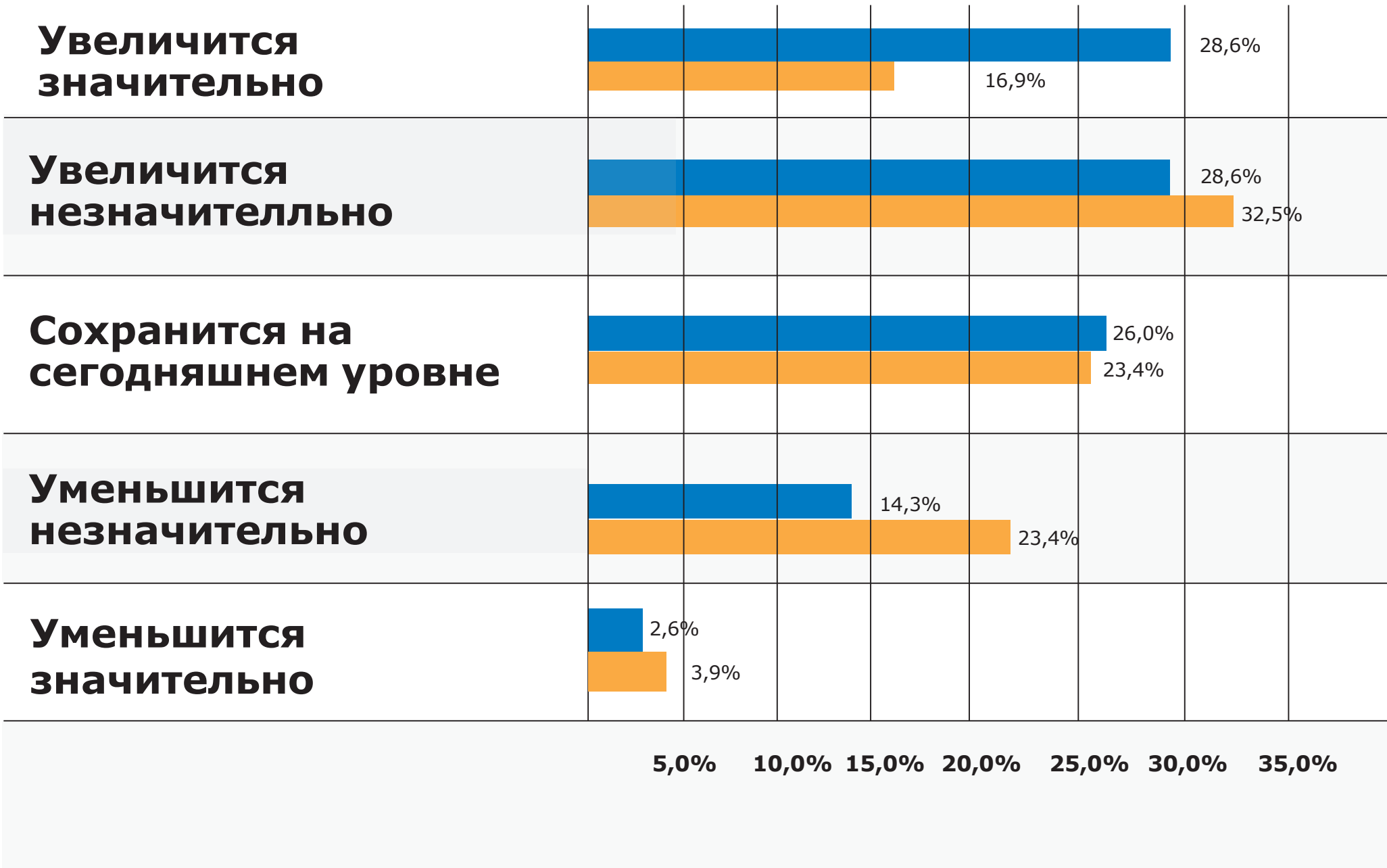
ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022



В апреле, прогноз на май-июнь 2022



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно
не изменятся

2015 год



2022 год



Цены

- › возврат цен февраля (кто резко повысил)
- › скрытое снижение цен через программы: субсидирования ипотеки, рассрочки

Ассортимент

- › осторожный вывод новых проектов (экономия финансовой подушки безопасности)
- › дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

Усушка продукта

- › снижение доли отделки
- › сокращение доли и площади многокомнатных квартир
- › отказ от экспериментов

Земельный банк

- › снижение активности в покупке земли
- › продажа излишков земельного банка

Цифровизация

- › развитие систем безопасности новостроек (СКУД, видеонаблюдение)
- › повышение эффективности проектирования, стройки, продаж, эксплуатации

НЕ ПОСТРАДАЮТ ДОЛЬЩИКИ!!!

Главное отличие от кризисов 2008 и 2014 гг.

Владельцы земли (в том числе застройщики)

- > произойдет затоваривание низко маржинальными жилищными проектами, не выведенными в стройку и продажи, проектами с возросшим собственным участием застройщиков
- > обвалится спрос на земельные участки для жилищного строительства, цены на землю снизятся, вернутся схемы покупки земли за квартиры

Проектировщики, негосэкспертиза

- > уменьшится объем заказов на проектирование новых жилых комплексов

Производители стройматериалов и подрядчики

- > уменьшится объем текущего строительства

2014 год – 7 лет на восстановление продаж

Сейчас восстановление
будет быстрым

- > более активная поддержка правительства (спасибо М.Ш.Хуснуллину)
- > не будет пугающей покупателей истерии с обманутыми дольщиками, арестами застройщиков





ТG-канал EP3.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**